

令和5年度千葉市資産経営推進委員会議事録

1 開催日時 令和5年3月13日(水) 14:00～15:30

2 開催場所 千葉市役所 高層棟5階 L会議室501

3 出席者

(1) 委員(5名)

稲生 信男 委員長(早稲田大学社会科学総合学術院 教授)

山本 俊哉 副委員長(明治大学理工学部建築学科 教授)

石井 秀樹 委員(一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所長)

山崎 誠子 委員(日本大学短期大学部建築・生活デザイン学科 准教授)

宮下 賢一 委員(公募市民)

(2) 千葉市

志保澤資産経営課長、平山資産経営課長補佐、資産経営課職員

4 議題

千葉市の資産経営の取組み(現状及び今年度の振り返り)について

5 議事の概要

事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

6 会議経過

(1) 開会

事務局

ただいまから、令和5年度千葉市資産経営推進委員会を開催します。委員の皆様におかれましては、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

本日の会議につきましては、千葉市資産経営推進委員会設置条例第6条第2項の規定により、委員の半数以上の出席が必要でございます。

本日は、釘持委員及び村田委員が欠席ではありますが、委員総数7名のところ5名出席でございますので、本委員会は成立しておりますことをご報告いたします。

また、本日の会議は、千葉市情報公開条例第25条に基づき、議事録及び資料につきましても公開することになっておりますので、あらかじめご了承ください。

また、本年度新たに着任した青木資産経営部長からご挨拶を申し上げる予定でしたが身内に不幸がありまして本日は欠席となります。よろしく願いいたします。

続きまして委員の変更について連絡がございます。小出委員が退任され、石井委員が令和5年5月1日から就任いたしました。つきましては、新任の石井委員からご挨拶いただければと思います。

石井委員 日本不動産研究所の石井です。不動産鑑定士の仕事を30年近くやっております。昨年からは千葉に赴任しました。できる限り皆様のお役に立てるよう努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。それでは、これより議事に入らせていただきます。千葉市の資産経営の取組みについてです。

それでは稲生委員長、進行をお願いいたします。

(2) 千葉市の資産経営の取組み（現状及び今年度の振り返り）について

稲生委員長 それでは、次第に従いまして、議事を進行してまいります。千葉市の資産経営の取組みにつきまして、議論をさせていただきます。事務局からご説明をお願いします。

事務局 以下の資料に基づき説明

- ・資料2 千葉市の資産経営の取組み（現状及び今年度の振り返り）について
- ・資料3 資産の総合評価結果が「見直し」となった施設の状況一覧

稲生委員長 説明ありがとうございます。それでは皆様ご質問がございましたらお願いしたく存じますが、その前に委員の皆様で資料の共通理解をしていただくことが大事かと思っています。

（事務局説明に対して委員長から資料の追加説明）

この前提があった上で、令和2年度から7年度についてはそこまでは大きな齟齬ではないといえるのですが、そこで見ていただきたいのが4ページになります。

新築・大規模改修共に総合管理計画の採用単価からざっくり倍近くになっていて、今後もまだ上がりますよね。

志保澤課長 当時の採用単価と比較すると2倍以上になる見通しを立てております。部材の高騰だけではなく、働き方改革等による人件費の高騰も受けているため、解体工事等でも金額が上がっていくと思います。

稲生委員長 2ページのグラフで言うと更新、改修と維持管理修繕全て2倍近くになっているのでしょうか。

志保澤課長 上がり幅としては更新、改修の方が維持管理修繕よりも事業規模が大きいこともあって影響が大きいと感じています。

稲生委員長 ということは、普通会計の更新・改修の実施計画上の金額も令和6年度、7

年度については今後もっと上振れしてくる可能性もあるのでしょうか。

志保澤課長

上振れする可能性はあると思います。ただ、金額を抑制しようとするとも老朽化していて本来計画的に保全しなくてはならない施設について事業量を調整せざるを得なくなってしまうので、庁内で検討しているところです。計画的保全施設については大規模改修等で長寿命化を図り、長い目で見た時にランニングコストを出来るだけ低く収めるようにするのが本来なのですが、大幅な投資は出来ない場合、まずは必要最低限の修繕をやった上で考えていくということで対応しなくてはなりません。

稲生委員長

なるほど。それで問題は令和8年度以降の見通しに繋がってくるわけですが、元々公共施設等総合管理計画で見越していた令和8年度から10年度に必要とされる経費489億円に対して、単価の増等で724億円になりますが、問題はそれ以外ですよ。新規に庁内で議論されている施設が出てくる。それから積み残しというものが増えていくような形になります。また、耐用年数まではとりあえず施設としては残しておくような当面継続もいよいよ対応しなくてはならない状況でこれは財政的にうまく回せるのかと個人としては心配です。しかもこれは普通会計のハコモノの更新・改修部分だけということで、企業会計やインフラもこれに加えて出てくるわけですよ。

ここまで皆さんと情報を共有したという状況で委員の皆様の方からコメントや質問があればお願いしたいと思いますが、宮下委員どうでしょう。

宮下委員

私も仕事柄、建設費が上がっていることは感じています。一方で今日は支出する側の目線で議論を注視していきたいなと思います。

また、市内の高校の授業で遊休資産の上手い使い方を提案してみようという講座をやったんですけども、10代半ばの高校生でも自分が子育てをするならどんな街が良いかを私たちが思っている以上にリアルに考えているんですよ。自分たちを主役にして考えてもらおうと、やはり子育て支援の施設等の不足が意見として出てきました。もちろん、今の状況を踏まえると施設をやめる方向に目がいってしましますが、特に市民委員ですので施設をつくって欲しい立場であることも念頭に置いて今日は会議にのぞめればと思います。

稲生委員長

ありがとうございました。老朽化が著しい施設についてはもちろん、廃止や複合化等を考えていかななくてはならないんですけど、新たに必要な施設、特に若い方から見て必要な施設があるということで、単純に全体のボリュームを減らせばよいということではないことも重要なポイントかと思います。

でも単価が著しく上昇した場合、単純に工事を手がけられる面積がかなり減ってしまいますよね。そこら辺をどう折り合いをつけていくのかですよ。

建設費の高騰について山本副委員長いかがでしょう。

山本副委員長

大変悩ましいですよ。これは一時的なものではなく、様々な要素による構造的なものかと思いますが、働き方改革がやはりかなりインパクトが大きいかと思えます。スーパーゼネコンにヒアリングすると、やはり大手が率先してやっついていかないと中々進まないということで、相当なプレッシャーがありますし、人が集まらないんですよ。私の大学の学生達も建築関係なので、まずどんな働き方か、働く環境に対する興味がかなり高くて、その結果業界通してベースアップとなっています。今後も建設費については上がり続けるという前提で議論をした方が良いかと思えます。

合わせて、今はマンションの新築価格がかなり上がってきていて、需要に対して供給が追いついていないのかと思えます。一方、若い人たちの間ではリノベーションの需要が高まっています。学生の卒業設計も新築が少なく、ほとんどリノベーションになって来ています。建物を長寿命化していくことが基本ですが、それだけでなく土地の売却も合わせてどう都市経営をしていくのかというレベルまで考えた方が良いかと思えます。23区のマンション価格は平均1億円を超えていますし、千葉も結構上がってきていますよね。

石井委員

23区は一気に上がっています。大手デベロッパーにヒアリングをしているんですけど、だんだん千葉とか東京近郊に広がってきている状況です。今後もどんどん高くなっていくだろうということで、駅前の一等地でマンションを建てられて現在でも高値で取引されている状況です。建設費の高騰を受けて、安売りしていくと事業採算性が合わなくなってしまうので、土地の価格も少し前まで坪200万円だったのが、急に300万円や400万円となっている状況なので、建設費用の高騰とも関連しているかと思えます。

稲生委員長

教えていただきたいんですけども、更新・改修・維持管理修繕と分けた時に市内業者で対応可能な範囲ってあるのでしょうか。更新の場合はスーパーゼネコンに頼むから、人件費もそれをベースに考えなくてはいけないだとか、二次下請け三次下請けとか業界の構造があるでしょうから。

志保澤課長

庁舎等の大きな施設については、スーパーゼネコンが中心になると思います。今当課で進めている千葉中央コミュニティセンターの減築大規模改修も、施工条件が厳しい中での高難易度の工事となるため、スーパーゼネコンにならざるを得ないというところもありますが、千葉市においては原則、WTO案件となる金額以下の工事は市内業者に発注しています。

稲生委員長

令和6年度7年度の更新・改修も大きな施設があるとのことですから大手中心となる可能性が高いということですね。

志保澤課長 あとは業務量ですね。スーパーゼネコンでもあれもこれもと手を出すわけにもいかないの業務量に応じて受注してくれるかというところもあります。

稲生委員長 それから、釦持委員の意見で工事の入札不調に注意しなくてはいけないという話もあって、私も全国的に色々な事例を聞いているところではあるんですが、千葉市では入札不調は実際増えているのでしょうか。

事務局 入札不調については施工条件が厳しい案件でなければ2～3年前とあまり変わってはいないと思います。

稲生委員長 全国的には財源が無くて予定価格すら作れない、発注すらかけられないという自治体もあると聞いています。

志保澤課長 そこまでではないですが、発注前に仕様を選査して工事内容を縮小する等の対応は一部しております。

稲生委員長 そうすると気になるのが、3ページの公共施設等総合管理計画の令和4年度までの実績値についても計画内に収まっていますとはいますが、令和4年度までにやりたかった工事内容が令和5年度以降にずれこんでいて、それを積み上げた分が第一次実施計画期間中の増というわけではないんですか。

志保澤課長 令和5年度については令和4年度に実施設計が終わっているもの等で事業費の上がり幅は落ち着いているんですけど、令和6年度以降についてはおっしゃったような影響はあるかと思います。

稲生委員長 ということは同じようにこの第一次実施計画の金額は第二次実施計画以降に送るなどの調整をした後の金額ということなんですか。

志保澤課長 そうです。建物の状況を調査し、建物の安全を確保したうえで改修工事を先送りしているものもあります。

稲生委員長 なるほど。3ページのグラフを見る時に短期的な金額だけではなくて、そのような先送りしている施設についても意識をしなくてははいけませんね。

志保澤課長 また、当時この公共施設等総合管理計画を作った時に資産経営方針として、新規の建物を作らないということを定めましたが、やはり今考え方が変わってきて、今までと同程度の税収だと今後の財政運営は難しいという、先ほど宮下委員がおっしゃったように、納税をしてくれる世代に選ばれる街にならなければベースが増えないのでそこへの投資は行っていかなければならない、と変わ

ってきています。

例えば、児童相談所を核とした子育て支援拠点の整備なども今動き出しています。

稲生委員長

オンライン参加している山崎委員どうでしょうか。よろしければコメントをいただきたいんですが。

山崎委員

私も物価上昇ということに関しては不安な数字でしかないと思います。

もう一つの切り口として気にしておかないといけないのは今回の能登の地震の件かと思います。いつどこでどういうことが起こるかわからないし、千葉は最近特に地震が多いじゃないですか。これだけ地震が頻発していると、建物の耐久力も落ちてきますし、今ある施設の維持管理とか改修していただくだけではなく、何かあった時のバックアップ施設のようなものも今求められているんじゃないかと思います。こういった検討も庁内での横の連携をしながら進めていくべきだと思います。

稲生委員長

貴重な意見ありがとうございました。

災害への対応については、事前に山本副委員長の方からもコメントがあると事務局から聞いておりますのでお願いできればと思います。

山本副委員長

先日の能登半島の地震は阪神淡路大震災以上のエネルギーだったということでそれに対応するのは大変難しいです。水害もそうですけど、地震ですとかそういう現象に対して建築や土木構造物で対応するのはもうかなり限界かと思っています。ですので、過剰に建築を防御するのではなく、そういった自然災害があることを前提に都市経営をしていかななくてはならないと思います。一方で、能登半島地震なんかは建物がつぶれたというところが大きくて、やはり復興には多大なコストがかかってくる。どう優先順位をつけていくのかと言う様な確率論も含めてのマネジメントをしていかななくてはならないかと思っています。市全体で防災に対してレベルアップをするということが社会的には求められてくると思います。もう公共施設の中で避難場所を用意するだけではなく、エリアの中でどうやって命や資産を守っていくのかということを議論していかないといけないと思います。

志保澤課長

学校跡地利活用の関係で避難所の議論になるんですけど、市民の方も今まで通り避難所の学校に逃げれば良いという認識から少しずつ変わってきているという意識は感じております。今回の資料はハコモノに特化していますが、インフラ関係の上下水道については可能な限り対策をしていきたいと思っております。

あとは、令和元年の台風の時に市内で停電が多発したことから自家発電設備

は72時間対応できるように力を入れております。避難所として利用する学校の体育館に空調を入れる計画もありますが、今の公共施設等総合管理計画では事業費を見込んでいませんので、その部分も計画に含めて行かなくてははいけないと思っております。

稲生委員長

ありがとうございました。議論を元に戻すと資料で言うと6ページに戻っていただいて、まず単価の増等については委員会として言いたくも言えるものでもない部分かと思えます。一方で新規施設についてもあれをつくるなどかこれをつくれというのも委員会の範囲外かと思えますので、そうすると積み残しと当面継続の部分をどうしていくのかというところを議論していくべきかと思えます。

そのなかで積み残しのところをどう理解していくのかというところですが、別表のところで議論されている見直し施設のうち検討中の施設が積み残しとなっているという理解でよろしいのでしょうか。

志保澤課長

見直し施設のうち検討中のものについては、いつ見直しが完了するかの目途が付いていないところもあって6ページの第二次実施計画の見込みにはまだ入ることができていません。

稲生委員長

見直しとなった施設は粛々と進めていただければと思います。しかし今回衝撃的だったのは当面継続とした施設についても時間切れでどんどん見直しとなってくるわけで、どんどんやるべき施設が溜まっているような状態ですよね。先ほど議論した通り建設費用もどんどん上がっている中で、財源の制約もあって取りかかりたくても取りかかれないという状況になるわけでこれをどうマネジメントしていくのかという感じですよ。

志保澤課長

まさにその部分を以前から委員の皆さんから意見をいただいている中で、今年度資産経営推進本部を立ち上げまして、今の状況を特別職まで含めて危機感を共有するとともに、自分の局だけでなく横並びで見て連携や工夫が出来ないかということを検討しております。第二次実施計画の前さばきとして特別職からも危機感を持って進めるように指示を受けているところです。

稲生委員長

見直しとなる施設は計画上入っていないとのことでした。もっと見直しは進んでいないってイメージがあったんですけど、大物の千葉中央コミュニティセンター等については進んできているんですね。千葉中央コミュニティセンターの事業費なんかはこの6ページのグラフに入っているんですか。

事務局

現在実施設計中で、令和7年度から着工予定ですので、第一次実施計画の数字には含まれております。

稲生委員長 そうすると大物は入ってるわけですね。それにプラスして公民館の方針が決まれば今後建替えの事業費がのっかってくると。先ほどの6ページの資料の中で、積み残しももちろん大事ですが、当面継続施設については本部を作って金額の規模感を出しているわけですね。しかし、当面継続施設は莫大な施設数ですね。10年未満で59施設もあるなんて。

事務局 当面継続全体で200弱施設あるなかで、残耐用年数が10年未満の施設が59施設あります。

稲生委員長 パンクしないのかなと単純に思ってしまう。当面継続が200とかある場合に、計画的保全施設も積み残しという形で修繕とかでつないでるような形ですね。

志保澤課長 公共施設等総合管理計画の考え方が計画的に保全して長寿命化していくような考え方ではあるんですが、世の中の流れを考えた時に一つの建物を長く使う様な形ではなく、RC造ではなく鉄骨造にする等の工夫をしてイニシャルコストを抑制したうえでその都度建替えた方が時代の変化に合わせられるというものもあるかと思えます。特に最近は業務継続をしなければいけない施設の大規模改修も課題になってきております。

稲生委員長 ここまでの話を受けて山崎先生からコメントいただければと思います。

山崎委員 先週末、島根県の松江にいたんですけども、菊竹清訓さんが設計した公共施設を保全して重要文化財となっていて、使い続けるということの次に皆に親しまれ愛されるということも重要なことだと思いました。機能優先型で見るのも大事なんですけど、見方を変えれば味のある施設、親しまれる施設をつくっていかなくてはいけないなと思いました。

稲生委員長 新しい視点ができましたけども、施設の更新や改修の際に市民参加の取組みのようなものはあるのでしょうか。

事務局 千葉中央コミュニティセンターについては機能的な劣化等も今回の課題としてありますのでバリアフリー等は、障害者団体の協議会等に参加しながら意見を聴取して市民の方に親しまれる施設を目指して設計を進めております。

稲生委員長 ありがとうございます。機能面だけではなく市民の方に親しまれるような施設整備にも取り組んで欲しいと思います。
石井委員いかがでしょうか。

石井委員 先ほどから議論している中で、建築費の高騰については人口減少等を踏まえるこのまま上がり続けるのかなと思っております。下がるまで待つというのは得策では無いかと思いますので、取捨選択の基準を市民の方にスピーディーに示せるような形で進めていくのが大事だと思います。

稲生委員長 ありがとうございます。宮下委員さんどうでしょうか。

宮下委員 人口が減っていくなかで明確なプランが無いまま地震が起きると、元通りにしたいという市民の気持ちを誰も止められないかと思います。今仮に地震が起きた場合にどこまで復旧するかという復興プランを作成し、このエリアは復興の優先度低いと決める様な切り口もあるのかなと思います。

今日聞いた話が色々なところで聞いた話とつながったように感じました。合意形成は大変だとは思いますが頑張っていたきたいと思います。

稲生委員長 ありがとうございます。山本副委員長から全体通してどうでしょう。

山本副委員長 資産経営推進本部が設立されて、危機感が共有されて、大事なのはその次ですよね。リノベーションだったり、先ほどのスクラップアンドビルドだったり最終的には政治判断だとは思いますが、これは都市経営そのものだと思いますし、市の総合計画や防災計画とも連動してくるかと思っています。

そこで、この資産経営推進本部の事務局を担う資産経営課及び我々がどのような役割を果たしていくのが重要になってくるかと思っています。

総合管理計画を作った時からずいぶん状況が変わってきてはいますが、基本線の部分は変わっていないかとは思いますが、中長期的に重要な課題ですので、数字だけではなく「物語」を共有していくことがとても大事かと思えます。中長期的な視点で、庁内はもとより市民に対してどう共有していくかが重要かと思えます。

あとは、個別の施設の見直しがもっと進んでくると良いです。大変かと思いますが、頑張ってください。

稲生委員長 貴重なご意見ありがとうございます。議題については以上で終了とさせていただきます。

(3) その他

稲生委員長 最後に、事務局から連絡事項等ございますか。

事務局 次回の開催日程につきましては、来年度あらためてご連絡を差し上げますのでよろしく願いいたします。

事務局からは以上です。

稲生委員長

ありがとうございました。

それでは、本日はこれで終了いたします。

皆様、お疲れ様でした。